

# 目 錄

目 錄	I
圖目錄	III
表目錄	IV
第一章 緒論	1
第一節 研究動機與目的	1
第二節 研究範圍與限制	4
第三節 研究方法與流程	6
第二章 文獻回顧與理論基礎	11
第一節 特徵價格理論	11
第二節 迴歸分析理論	19
第三節 典型相關分析理論	23
第三章 兩價模式之建構與分析	27
第一節 資料之基本分析	27
第二節 兩價模式之建構	43
第三節 模式之殘差分析	54
第四節 多變量迴歸模式	58
第五節 兩價比率分析	60
第四章 典型相關分析模式	73
第一節 基本分析	73
第二節 典型相關係數與典型負荷分析	79
第三節 典型相關分析之驗證	84
第五章 結論與建議	89



## 圖目錄

圖 1-1	研究流程圖	6
圖 1-2	統計程序實施流程圖	9
圖 2-1	典型相關分析適用圖	26
圖 3-1	都市地價指數趨勢圖	42
圖 3-2	評估總值之直方圖	44
圖 3-3	評估擔保值之直方圖	44
圖 3-4	評估總值之標準殘差值與使用年數散佈圖	55
圖 3-5	評估擔保值之標準殘差值與使用年數散佈圖	56
圖 3-6	兩價模式預測值比率之直方圖	61
圖 3-7	以評估總值為分類變數分成四組後之各組平均數圖	63
圖 3-8	以評估擔保值為分類變數分成四組後之各組平均數圖	65
圖 3-9	兩價比率分析之分配形態圖	68
圖 3-10	以評估總值資料驗證兩價模式殘差分布圖	70
圖 3-11	以評估擔保值資料驗證兩價模式殘差分布圖	71
圖 4-1	典型相關分析徑路圖	78
附錄圖 1	研究地區地段示意圖	106
附錄圖 2	多元尺度法共同空間標的地點位置圖	107

## 表目錄

表 2-1	迴歸分析與相關分析之分類表	20
表 3-1	各業務區所轄地段表	29
表 3-2	各業務區之次數與百分比表	30
表 3-3	各業務區觀察個數與期望個數分析表	30
表 3-4	各業務區卡方檢定統計量	30
表 3-5	總樓層數之次數與百分比表—「房地交易價格簡訊」案例	31
表 3-6	總樓層數之次數與百分比表—「擔保品估價」案例	31
表 3-7	屬質變數個數與全距統計表	32
表 3-8	地段之次數與百分比表	33
表 3-9	房屋主要建材之次數與百分比表	33
表 3-10	總樓層數之次數與百分比表	34
表 3-11	層次之次數與百分比表	34
表 3-12	有無車位之次數與百分比表	35
表 3-13	是否屬公寓之次數與百分比表	35
表 3-14	估價員所作案例之次數與百分比表	35
表 3-15	是否出租之次數與百分比表	36
表 3-16	買賣價之次數與百分比表	36
表 3-17	估價月份之次數與百分比表	37
表 3-18	屬量變數之敘述統計表	38
表 3-19	不同估價月份與單位市價之變異數分析表	39
表 3-20	不同估價人員與單位市價之變異數分析表	39
表 3-21	93年各月之消費者物價指數表	40
表 3-22	93年各月之消費者物價指數樣本統計量表	40
表 3-23	93年各月之消費者物價指數T檢定統計表	40

表 3-24 依變數之常態性檢定結果表	43
表 3-25 依變數之偏態與峰度表	45
表 3-26 依變數之隨機性檢定表	45
表 3-27 以評估總值為依變數之迴歸係數表	47
表 3-28 以評估擔保值為依變數之迴歸係數表	49
表 3-29 以評估總值為依變數之迴歸變異數分析表	50
表 3-30 以評估總值為依變數之迴歸模式摘要表	51
表 3-31 以評估總值為依變數之迴歸係數統計量表	51
表 3-32 以評估擔保值為依變數之迴歸變異數分析表	52
表 3-33 以評估擔保值為依變數之迴歸模式摘要表	53
表 3-34 以評估擔保值為依變數之迴歸係數統計量表	53
表 3-35 殘差之常態性檢定表	56
表 3-36 殘差之隨機性檢定表	57
表 3-37 多變量迴歸檢定統計量表	59
表 3-38 兩價模式預測值之相關係數表	60
表 3-39 兩價模式預測值比率之敘述統計表	61
表 3-40 分成四組後之樣本數交叉表	62
表 3-41 以評估總值為分類變數分成四組後之樣本敘述統計表	62
表 3-42 以評估總值為分類變數分成四組後之變異數分析表	62
表 3-43 以評估總值為分類變數分成四組後之各組平均數差異顯著比較表	63
表 3-44 以評估擔保值為分類變數分成四組後之兩價比率樣本敘述統計表	64
表 3-45 以評估擔保值為分類變數分成四組後之兩價比率變異數分析表	64
表 3-46 以評估擔保值為分類變數分成四組後之各組平均數差異顯著比較表	65

表 3-47	以評估總值為依變數之判定係數表－迴歸縮減模式	66
表 3-48	以評估總值為依變數之迴歸變異數分析表－迴歸縮減模式	66
表 3-49	以評估總值為依變數之迴歸係數表－迴歸縮減模式	67
表 3-50	以評估擔保值為依變數之判定係數表－迴歸縮減模式	67
表 3-51	以評估擔保值為依變數之迴歸變異數分析表－迴歸縮減模式	67
表 3-52	以評估擔保值為依變數之迴歸係數表－迴歸縮減模式	68
表 3-53	兩價比率分析之分配形態統計量表	68
表 3-54	以評估總值資料驗證兩價模式殘差表	70
表 3-55	以評估擔保值資料驗證兩價模式殘差表	70
表 4-1	典型相關分析摘要表	77
表 4-2	典型相關係數檢定表	79
表 4-3	典型加權係數表	80
表 4-4	典型負荷量與跨典型負荷量表	82
表 4-5	重疊量數分析表	83
表 4-6	典型相關分析驗證資料表－不等比率分組	85
表 4-7	典型相關分析驗證資料表－等比率分組	86
表 4-8	典型相關分析驗證資料表－刪除部分自變數	87
附錄表 1	中選案例編號產生表	114
附錄表 2	以原始底價為依變數之迴歸係數表	116
附錄表 3	以得標價為依變數之迴歸係數表	116